

Tübingen

# 3,5 Zimmer Wohnung mit Aufzug am Fuße des Österbergs - Uninähe

Objektnummer: 25349043



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25349043       |
| Wohnfläche   | ca. 75 m²      |
| Etage        | 3              |
| Zimmer       | 3.5            |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1982           |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 429.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 20 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 142.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.05.2033     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982           |

Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflute, renovierte 3,5-Zimmer-Wohnung bietet einen durchdachten Grundriss auf einer Wohnfläche von ca. 75 m². Sie ist bequem per Aufzug erreichbar. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, dass im Jahr 1982 erbaut wurde. Die Wohnung selbst wurde 2020 umfassend renoviert. Das Badezimmer, die Küche sowie der Boden wurden komplett erneuert.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer und ein helles Wohn-/ Esszimmer mit angrenzender Küche. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein großes Waschbecken. Die Toilette ist separat.

Die Einbauküche ist hell und offengestaltet und direkt an den Wohn-/ Essbereich angebunden.

Ein Highlight der Wohnung sind die zwei großzügigen Balkone, einer nach Süden, der andere nach Westen ausgerichtet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene Aufzug, der bis in die Tiefgarage führt, wo sich zwei Garagenstellplätze befinden. Von dort aus erreicht man die Wohnung mit nur drei Stufen.

Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein weiterer Abstellraum im Untergeschoss gehören ebenfalls zu der Wohnung.

Die hervorragende Lage der Wohnung am Österberg kombiniert die Ruhe des Grüns mit der zentralen Anbindung – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die Universität sowie Freizeitmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten können  
+++

Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Ausstattung und Details

- 3,5-Zimmer Wohnung
- Badezimmer mit Dusche (neu in 2020)
- neue Einbauküche von 2020
- Aufzug bis in die Tiefgarage
- 2 Balkone
- neuer Boden in der Wohnung (2020)
- 2 Garagenstellplätze
- Abstellraum in der Wohnung sowie ein großer im Untergeschoss
- sofort beziehbar



Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Alles zum Standort

Tübingen ist eine Universitätsstadt im Zentrum Baden-Württembergs. Sie liegt am Neckar südlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Mit ihren ca. 91.877 Einwohnern ist sie die drittgrößte Mittelstadt Baden-Württembergs.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie die Universität.

Das Erscheinungsbild der Universitätsstadt Tübingen ist geprägt durch den Verlauf des Neckars, das Schloss Hohentübingen und die gemütliche Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern. Die zahlreichen Cafés, Geschäfte und Restaurants laden zum Flanieren und Verweilen ein.

Neben der Universität und den Universitätskliniken haben sich in der jüngeren Zeit vor allem Startup- Unternehmen aus dem Bereich Forschung und Entwicklung angesiedelt. So versprüht die Universitätsstadt durch ihr jung, studentisch geprägtes Klientel, einen lebensfrohen und unbeschwerten Flair.

Tübingen besitzt einen gut ausgebauten ÖPNV. Durch die direkte Anbindung an die B27 und B28 sind die Zentren der Region wie Reutlingen (ca. 14 km), Stuttgart Zentrum (ca. 47 km) und Flughafen und Neue Messe Stuttgart (ca. 38 km) mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln auf direktem Wege erreichbar.

Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.05.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 142,3 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25349043 - 72074 Tübingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Werner Enzmann

---

Uhlandstraße 2, 72072 Tübingen

Tel.: +49 7071 - 70 75 506

E-Mail: [tuebingen@von-poll.com](mailto:tuebingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)